

Geom. Andrea Frati  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

**TRIBUNALE DI ANCONA**

SEZIONE FALLIMENTARE

**Concordato Preventivo n. 01/2015**

**in liquidazione**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI  
IMMOBILI**

Giudice Delegato

**Dott.ssa Francesca Miconi**

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati  
  


**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

## **INDICE**

Premessa .....	3
Fabbricato industriale (proprietà .....	6
Terreni agricoli (proprietà .....	20
Porzione di capannone industriale (proprietà ....., concesso in locazione finanziaria alla .....	23
Conclusioni .....	29
Elenco Allegati .....	31

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

## **PREMESSA**

Su istanza dei Commissari Giudiziali dott.ssa Simona Romagnoli e Avv. Paolo Bortoluzzi, in data 16/12/2015 il sottoscritto veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Francesca Miconi di redigere la perizia di stima di un insieme di beni immobili appartenenti alla società in liquidazione con sede a Camerano (AN) in via , e di una porzione di capannone industriale concesso in locazione finanziaria dalla Ubi Leasing Spa.

Con stessa nomina il sottoscritto veniva inoltre incaricato alla stima dei beni mobili facenti capo alla ditta, la cui relazione viene prodotta con elaborato separato.

Gli immobili sono situati nel comune di Camerano, e consistono in:

- un capannone industriale situato in via Direttissima del Conero nn. 35/37, di proprietà della
- terreni agricoli situati nei pressi di via Loretana, distanti circa 2 km dallo stabilimento di via Direttissima del Conero, di proprietà della
- una porzione di capannone industriale situato in via Dante Alighieri snc, distante circa 1 km dallo stabilimento di via Direttissima del Conero, di proprietà della Ubi Leasing Spa e concesso in locazione finanziaria alla

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per identificare i beni e reperire mappe e visure aggiornate prima dei sopralluoghi, effettuati in data 16, 18, 25 e 26 maggio 2016 alla presenza oltre che del sottoscritto, del collaboratore geom.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

Alfredo Frati e del sig. socio della .

Si sono svolte poi ricerche di mercato e consultazioni varie, acquisendo tutta la documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati attendibili.

Gli immobili sono stati stimati in base al valore di mercato. Per la valutazione dei fabbricati il metodo di stima seguito è quello comparativo pluriparametrico, un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si è giunti alla stima del valore del bene in esame. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2015 (ultimo semestre pubblicato), e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web è stato stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto è stato adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale lorda è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio (o di omogeneizzazione), determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e nello standard di misurazione delle superfici per uffici e immobili industriali dell'Istituto Nomisma.

In generale:

- per le superfici accessorie dirette degli stabilimenti produttivi come bagni, depositi, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato il coefficiente  $c = 1$
- per ambienti come uffici e alloggi facenti parti di complessi industriali è possibile utilizzare un fattore incrementativo dipendentemente dalla qualità dell'edificio
- per gli accessori indiretti viene utilizzato un coefficiente pari a 0,5: se non collegati direttamente (come ad esempio per cabine elettriche di trasformazione o magazzini) viene utilizzato il coefficiente  $c = 0,25$
- per le aree scoperte degli edifici industriali adibite alla circolazione viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a  $c = 0,1$

Le superficie riportate per i fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali, con misure verificate a campione sul posto.

Per i terreni agricoli è stata riportata invece la superficie catastale indicata in

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

visura.

Per la valutazione dei terreni è stato utilizzato il metodo comparativo diretto sulla base di dati ricavati da pubblicazioni varie, confrontati con le offerte presenti in zona.

Nella relazione che segue verrà innanzitutto fornita una descrizione dell'immobile, poi l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o di detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica ed infine la stima del valore.

Alla fine della relazione, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima.

### **FABBRICATO INDUSTRIALE (proprietà GATTO Spa)**

Il complesso industriale si trova nel Comune di Camerano (AN) in via Direttissima del Conero nn 35/37. Consiste in un fabbricato industriale di notevoli dimensioni realizzato per fasi successive a partire dall'anno 1972 e fino al 1995, con relativa corte intorno, integrato da una serie di piccole costruzioni accessorie necessarie all'attività svolta di costruzione e assemblaggio di cucine componibili.

L'area fa parte della zona industriale-commerciale-artigianale di Camerano, e si trova a circa 2 km dal paese. E' ben collegata alla viabilità principale essendo distante solo 1 km dal casello autostradale dell'A14 ed è disposta lungo la strada provinciale "Direttissima del Conero" che collega la città di Ancona alla costa adriatica. Attorno allo stabilimento sono presenti numerose altri insediamenti a carattere industriale e commerciale.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

***Descrizione dell'immobile***

La prima porzione è rappresentata dal nucleo originario della costruzione e dai suoi successivi accrescimenti, che si sono sviluppati a ridosso della strada provinciale, e che nell'insieme formano un complesso planimetricamente compatto. Qui vengono svolte le fasi di assemblaggio della cucina, mentre una parte è utilizzata a magazzino. Sullo spigolo nord, posteriormente al fabbricato, è stata realizzata una seconda porzione, quella più recente, planimetricamente di forma rettangolare allungata, dove arrivano i pannelli destinati alla costruzione dei componenti della cucina che vengono realizzati qui. Davanti alla prima porzione, e quindi parallelamente alla strada provinciale, è stato realizzato il blocco uffici, a due piani, di forma rettangolare allungata. A margine di questo è stato realizzato l'alloggio destinato al custode.

La prima porzione strutturalmente si presenta omogenea, realizzata a partire dall'anno 1972, con struttura in acciaio con pilastri disposti ad interasse costanti pari a 5 m longitudinalmente, e ad interasse variabile tra 15 m e 18 m trasversalmente. La copertura è stata realizzata con capriate ad arco sulle quali poggiano gli arcarecci metallici. Il manto è stato rifatto recentemente per ospitare sull'estradosso rivolto a sud un impianto fotovoltaico. Le tamponature dell'edificio sono in muratura. Le altezze interne vanno dai circa 4,5 m all'imposta delle lastre di copertura fino a 7,90 m al colmo. Sulla facciata anteriore sono presenti quattro aperture con serrande sezionali di apertura che danno accesso ai relativi piani di carico. Le condizioni di manutenzione di questa porzione di edificio sono buone, tranne che per la pavimentazione della parte più vecchia, realizzata in

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

piastrelle di piccole dimensioni. La restante zona è pavimentata in cemento lisciato con finitura industriale. Le altre finiture sono di discreta fattura (infissi, servizi igienici, ecc.).

La seconda porzione dello stabilimento è stata realizzata con struttura in c.a.p. su concessione edilizia del 1995, ed è costituita da due campate di 23 m circa ognuna. La copertura è realizzata con pannelli di cemento, così come le tamponature perimetrali. Nella realizzazione del solaio di copertura è stata creata un'intercapedine spessa alcune decimetri di centimetri. La pavimentazione è in cemento con finitura industriale. L'altezza netta interna è pari a 5,35 m. le condizioni di manutenzione e le finiture in genere possono considerarsi buone.

La zona uffici è stata ampliata nel 2002, ristrutturando contemporaneamente la parte esistente. E' a struttura in parte in calcestruzzo armato in parte in acciaio, ed è rivestita esternamente da pannelli di alluminio e vetro schermato da filtri. Le finiture in genere come le condizioni di manutenzione possono ritenersi più che buone. Al piano terra sono presenti la reception, vari uffici (ufficio tecnico, ufficio acquisti, ecc), i servizi igienici, il centro elaborazione dati coi relativi server, la sala riunioni rappresentanti e una piccola sala pranzo. L'altezza netta di questi ambienti al di sotto delle controsoffittature varia tra i 2,70 m e i 3,40 m. Al piano superiore, oltre ad altri uffici, è presente la sala mostra. L'altezza interna sotto il controsoffitto varia tra 2,60 m e 3 m. Tutte le pavimentazioni della zona uffici sono in materiale ceramico. Le varie compartimentazioni sono realizzate con pareti attrezzate in legno, con pannellature prefabbricate in vetro, o in muratura.



**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

L'appartamento del custode si sviluppa su due livelli: al piano terra, dove è presente solo l'androne di ingresso con la scala che conduce al piano superiore, e al piano primo, dove sono presenti una cucina con tinello e balcone, la camera da letto ed un bagno. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le condizioni sono scadenti in quanto a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente probabilmente dal balcone la parete rivolta a nord della cucina e dell'ingresso è macchiata di umidità con estese porzioni di intonaco da ripristinare. Le finiture in genere risultano mediocri. Esternamente questa porzione di fabbricato è rivestita in pannelli di alluminio come la restante parte di edificio.

Gli impianti di cui è dotato il reparto produttivo consistono principalmente in: impianto termico alimentato da caldaie esterne, impianto elettrico industriale e di illuminazione del piazzale, impianto di aspirazione polveri, impianto antincendio con vasca di accumulo esterna in calcestruzzo da 100 mc. Nella zona uffici sono presenti delle pompe di calore con terminali a soffitto e fan coil. Nell'appartamento del custode è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni.

La corte esterna è recintata con tre accessi carrabili di cui solo due attualmente utilizzati. In parte (circa la metà) è asfaltata, la restante parte è a verde, e nella parte posteriore è sorretta da un muro di sostegno. Vi sono state realizzate alcune strutture ed impianti: tre cabine elettriche (di cui una di proprietà solo per l'area di sedime), due centrali termiche, una tettoia, un deposito e la vasca di accumulo coi relativi impianti di pompaggio. Altre installazioni presenti sono rappresentate da un silos per lo stoccaggio dei trucioli di lavorazione, un'area adibita al ricarica dei muletti, alcune

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

strutture in acciaio sulla parte posteriore con copertura in pvc, e l'impianto a pompe di calore esterne. Queste ultime non risultano autorizzate, né riportate sulle planimetrie catastali, e quindi andrebbero rimosse. Una struttura anch'essa non autorizzata, realizzata in acciaio con copertura in pvc e posta a ridosso dello stabilimento lungo il lato nord, è stata di recente interessata da un incendio che ha distrutto la copertura ed il materiale depositato all'interno (stante quanto riferito dal signor Marchetti si trattava di materiale di magazzino di scarsa rilevanza economica).

Da ultimo, una striscia di terreno individuata con la particella 230 del Foglio 16 risulta a ridosso della sede stradale, per cui non le verrà assegnato alcun valore.

Le superfici lorde dell'immobile, arrotondate, sono le seguenti:

stabilimento produttivo

- |  |           |
|--|-----------|
| - porzione originaria e successivi accrescimenti | 14.648 mq |
| - porzione più recente                           | 5.760 mq  |

uffici

- |               |          |
|---------------|----------|
| - piano terra | 720 mq   |
| - piano primo | 1.030 mq |

appartamento del custode

- |               |       |
|---------------|-------|
| - piano terra | 24 mq |
| - piano primo | 44 mq |
| - balcone     | 5 mq  |

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

costruzioni accessorie esterne

- cabine elettriche di proprietà	56 mq
- area di sedime cabina elettrica ceduta	13 mq
- centrali termiche	152 mq
- tettoia	40 mq
- deposito	92 mq
- locale pompe e vasca antincendio	75 mq

area esterna

- area totale comprese le aree di sedime dei fabbricati	42.403 mq
- area libera asfaltata	10.392 mq
- area libera a verde	10.600 mq
- particella 230 foglio 16	399 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

Gli immobili risultano intestati alla \_\_\_\_\_ con sede a Camerano  
(AN), p.i. \_\_\_\_\_.

La cabina elettrica individuata con la particella 117 sub 12 del foglio 16 e il lastrico solare su cui è installato l'impianto fotovoltaico identificato con la particella 117 sub 13 dello stesso foglio 16 sono di proprietà per la sola area, essendo state vendute le rispettive proprietà superficiali alla BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions Spa con sede a Milano, p.i. 00862460151, con contratto in data 22 febbraio 2013, per la durata di anni 24. Contestualmente è stata costituita a favore delle unità compravendute ed a carico della corte identificata con la particella 117 sub. 6 del foglio 16 una

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

servitù di accesso e di passaggio e a favore delle unità compravendute ed a carico della corte identificata con la particella 117 sub. 6 foglio 16 e dell'immobile identificato con la particella 117 sub. 7 foglio 16, una servitù di elettrodotto e cavidotto. Per le suddette servitù non è stato convenuto alcun corrispettivo.

Attualmente una parte dell'immobile è occupato dalla in forza di contratto di affitto d'azienda (1.102 mq totali di uffici e 2.616 mq di reparto assemblaggio)

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano in data 03/05/2016 risulta:

- abitazione del custode: categoria catastale A/3 (civile abitazione), classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 mq, distinto al foglio 16, particella 117, sub 5, piena proprietà

- stabilimento industriale, uffici, costruzioni accessorie esterne: categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinto al foglio 16, particella 117, sub 7, piena proprietà

- copertura zona uffici: categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio 16, particella 117, sub 8, piena proprietà

- copertura della porzione più recente dello stabilimento industriale: categoria catastale lastrico solare, distinto al foglio 16, particella 117, sub 10, piena proprietà

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

- cabina elettrica posta a ridosso del lato est della porzione meno recente dello stabilimento: categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16, particella 117, sub 12, proprietà solo per l'area

- copertura della porzione meno recente dello stabilimento industriale: categoria catastale D/1 (Opifici), distinta al foglio 16, particella 117, sub 13, proprietà solo per l'area

Dalla visura al Catasto Terreni del Comune di Camerano in data 03/05/2016 risulta:

- striscia di terreno in corrispondenza della strada provinciale: qualità seminativo arborato classe 2, distinta al foglio 16, particella 230

Le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione.

La rappresentazione catastale è leggermente difforme per quanto riguarda il posizionamento e la realizzazione di alcuni divisori interni nella zona uffici, soprattutto per quelli realizzati con pareti attrezzate o prefabbricate, e per alcune partizioni e aperture presenti nello stabilimento produttivo. Sarà quindi necessaria una loro regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale. Agli atti è stato riscontrato che manca l'elaborato planimetrico relativo al piano terra del fabbricato industriale, presente invece prima che questo venisse aggiornato.

#### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea D – Zona D1 di completamento produttivo e commerciale del Piano Regolatore del Comune di Camerano, disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. I principali indici edificatori sono i seguenti:

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

- SC = 0,5 mq /mq

- UF = 0,6 mq /mq per edifici esistenti

- DC = 5 m

- DF = 10 m

- DS = 10 m

- parcheggi pubblici ai margini del lotto pari a 5 mq /100 mq di SUL

- abitazione del titolare o del custode con SUL < 120 mq

Una piccola porzione della particella 117 sul lato nord confinante con un fossato ricade nell'”Ambito di tutela del corso d'acqua soggetto a tutela integrale”, disciplinato dall'art. 19 delle NTA.

Gli estremi dei titoli edilizi reperiti coi quali è stato edificato il fabbricato e le sue costruzioni accessorie sono, in ordine cronologico, i seguenti:

- Licenza Edilizia n. 34/1972 del 02/11/1972

- Licenza Edilizia n. 37/1974 del 19/11/1974

- Licenza Edilizia n. 9/1976 del 11/06/1976

- Concessione Edilizia n. 33/1982 del 03/09/1982

- Concessione Edilizia n. 42/1982 del 01/12/1982

- Concessione Edilizia n. 1/1985 del 08/02/1985

- Concessione Edilizia n. 12/1988 del 12/05/1988

- Concessione Edilizia n. 22/1988 del 20/07/1988

- Concessione Edilizia n. 12/1990 del 29/03/1990

- Concessione Edilizia n. 38/1994 del 08/11/1994

- Concessione Edilizia n. 7/1995

- Concessione Edilizia n. 15/1997

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

- Concessione Edilizia n. 38/1997 del 19/11/1997

- Autorizzazione n. 5/2002 del 28/02/2002

- Concessione Edilizia n. 46/2002

- Concessione Edilizia n. 28/2004 del 30/04/2004

- DIA n. 43/2004 del 12/08/2004

- SCIA prot. n. 1837 del 28/02/2012 e variante del 03/09/2012

Gli estremi dei certificati di agibilità rintracciati sono i seguenti:

- n. 33/82 del 30/06/1983

- n. 42/82 del 07/11/1993

- n. 1/85 del 15/05/1987

- prot. n. 7926 del 29/12/1995

Sulla perizia di stima degli immobili agli atti della procedura e messa a disposizione dai Commissari Giudiziali è stata ricostruita in modo analitico la complessa situazione urbanistica dell'immobile. In particolare viene riscontrata una superficie difforme rispetto a quella assentita nella zona uffici pari a 56,31 mq e nel reparto produttivo pari a 163 mq. Questo aspetto necessiterebbe di un ulteriore approfondimento presso gli uffici tecnici del comune di Camerano, anche al fine di determinare la sanabilità dell'abuso. Al valore di mercato dell'immobile verrà comunque sottratta una spesa per la regolarizzazione ipotizzando la rimozione della tettoia nel reparto produttivo. Sono poi da regolarizzare le incongruenze riscontrate nelle partizioni dell'immobile segnalate per quanto riguarda la situazione catastale. Risulta infine mancante il certificato di prevenzione incendi dell'edificio, e anche per questo aspetto verranno determinati, in maniera approssimata, i costi per l'adeguamento. La possibilità edificatoria residua

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

può essere considerata nulla, in quanto l'indice di copertura massima è stato raggiunto, e la poca superficie utile lorda rimasta potrà essere utilizzata solo per ampliamenti interni

### ***Stima del valore di mercato***

Le superfici lorde commerciali omogeneizzate dell'immobile, definite come in premessa, introducendo il coefficiente di omogeneizzazione 0,3 per la superficie del balcone dell'alloggio del custode ed utilizzando il coefficiente 0,25 per la superficie delle costruzioni accessorie, risultano:

- appartamento del custode	70 mq
- reparto produttivo meno recente (sup. assentita)	14.485 mq
- zona reparto produttivo più recente	5.760 mq
- uffici	1.750 mq
- costruzioni accessorie	107 mq
- corte asfaltata	10.392 mq
- corte a verde	10.600 mq

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per il periodo corrispondente al 2° semestre 2015 (ultimi dati pubblicati) fornisce valori unitari di mercato oscillanti tra 430 e 640 Euro /mq di superficie lorda commerciale, per capannoni tipici in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile. La categoria dei capannoni tipici viene assegnata dall'OMI ad edifici industriali con superficie standard, dell'ordine dei 1.000-2.000 mq, mentre per immobili di taglio più elevato come per



**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

quello in esame viene individuata la categoria dei capannoni industriali. In generale la categoria dei capannoni industriali presenta quotazioni unitarie inferiori rispetto a quella dei capannoni tipici di una percentuale oscillante tra il 20 ed il 30%. In particolare nella vicina zona industriale di Osimo Stazione l'abbattimento è dell'ordine del 25-30%.

Immobili posti nelle vicinanze con caratteristiche simili offerti in vendita tramite avvisi diffusi in rete sono poco presenti. E' stata reperita la seguente offerta commerciale:

- capannone in vendita nei pressi di Osimo Stazione, di superficie 2.500 mq comprensiva di uffici, con carroponte e corte ed altezza interna di circa 8 m, costruito nel 2009, offerto a 1.550.000 Euro, quindi ad un prezzo unitario di 550-600 Euro /mq considerando l'incidenza della corte

Alle offerte commerciali in genere viene detratto fino al 20% della richiesta per la definizione del prezzo finale.

Un immobile da bandire prossimamente all'asta relativamente ad una procedura esecutiva è il seguente:

- fabbricato sito in Camerano località Aspio Terme composto da una parte adibita ad uffici edificata in calcestruzzo armato ed una parte adibita a capannone realizzata con struttura in acciaio, edificato a partire dall'anno 1971, stimato ad un valore unitario di 850 Euro /mq, per una superficie omogeneizzata di circa 4.600 mq

Dopo alcuni ribassi la prossima asta avrà come prezzo base un valore pari al 57% del valore iniziale di stima, cioè pari a 485 Euro /mq circa.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

In definitiva, tenendo conto di quanto esposto, per la porzione meno recente di stabilimento produttivo viene stabilito un valore unitario di base di 340 Euro /mq, mentre per la porzione più recente 400 Euro /mq.

Per gli uffici si assume un valore unitario arrotondato di 880 Euro /mq (che equivale all'aver assunto un coefficiente pari a 2,6 rispetto alla parte meno recente dello stabilimento); per l'appartamento del custode un valore unitario di 680 Euro /mq (che equivale all'aver assunto un coefficiente pari a 2 rispetto alla parte meno recente dello stabilimento).

Per la corte esterna asfaltata viene assunto un valore unitario pari a 35 Euro /mq, risultando da un valore mediato tra i due valori unitari scelti per lo stabilimento produttivo e nell'ipotesi che la corte sia valorizzabile al 10% della superficie produttiva. Per la parte sistemata a verde si assume un valore unitario di 5 Euro /mq.

Con i dati assunti si ottiene quindi, applicando i coefficienti di merito relativamente a posizione e taglio dimensionale (il grado di manutenzione e di finitura già sono considerati compresi nel valore unitario scelto), ed arrotondando:

- appartamento del custode:  $680 \times 0,8$  (ubicazione) = 544 Euro /mq
- zona reparto produttivo meno recente:  $340 \times 0,75$  (taglio dimensionale)  $\times 1,1$  (ubicazione) = 281 Euro /mq
- zona reparto produttivo più recente:  $400 \times 0,90$  (taglio dimensionale)  $\times 1,1$  (ubicazione) = 396 Euro /mq
- uffici:  $880 \times 1,1$  (ubicazione) = 968 Euro /mq
- costruzioni accessorie: 400 Euro /mq di superficie omogeneizzata

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

- corte asfaltata: 35 Euro /mq

- corte a verde: 5 Euro /mq

per cui il valore totale dell'immobile ammonta a:

$$V = 8.542.845 \text{ Euro}$$

A questo valore vanno detratti gli importi derivanti da:

1) regolarizzazione urbanistica e catastale: per la tettoia di superficie pari a 163 mq sarà conveniente una sua demolizione, mentre nell'ipotesi che la superficie difforme degli uffici sia sanabile, si applica una sanzione pari al doppio del suo valore venale e quindi stimata a  $56,31 \times 968 \times 2 = 109.016$  Euro. Aggiungendo la spesa per le pratiche urbanistiche e per la regolarizzazione catastale, si assume un costo totale pari a 120.000 Euro

2) deprezzamento dovuto alla vendita delle due proprietà superficiali, stimato in 190.000 Euro

3) costo per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi: non essendo possibile in questa sede stabilire il tipo di intervento necessario alla messa a norma della struttura del fabbricato per il conseguimento della certificazione (pitture intumescenti, intonaci spruzzati, rivestimenti in lastre di calcio silicato idrato), in quanto dipendente sia dalle condizioni strutturali dell'edificio che dalla pratica possibilità di realizzazione dello stesso, né gli spessori necessari, determinabili esattamente tramite calcolo o confronti tabellari, verrà ipotizzato un intervento con pitture intumescenti al fine di conseguire una resistenza al fuoco REI 120. Le superfici da trattare possono esser suddivise in:

- pilastri in acciaio e travi in acciaio di collegamento, più copertura,

$$S = 18.000 \text{ mq}$$

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

- travi reticolari, S = 3.000 mq

Ad un costo rispettivamente di 32 Euro /mq e 42 Euro /mq si ottiene una spesa di 702.000 Euro, che con le spese tecniche necessarie può essere posta a 720.000 Euro

4) per la riparazione dei danni dovuti alle infiltrazioni di acqua nell'appartamento del custode si può stimare una spesa di 5.000 Euro

In definitiva il valore di mercato stimato per l'immobile, arrotondato, è pari a:

V = 7.508.000 Euro

### **TERRENI AGRICOLI (proprietà**

Sono situati nei pressi di via Loretana, distanti circa 2 km in direzione nord-est dallo stabilimento di via Direttissima del Conero. La zona è a ridosso del centro abitato di Camerano; via Loretana collega il centro del paese con la strada provinciale "Direttissima del Conero" e quindi collega direttamente il paese con la costa adriatica. Si affacciano verso il Monte Conero; verso sud-est si scorge il mare Adriatico

#### ***Descrizione***

Nell'insieme le particelle di terreno in oggetto formano un appezzamento di terreno di forma allungata, che dal crinale di via Loretana a quota circa 130 m s.l.m. arriva fino al fondovalle, a quota circa 80 m s.l.m., per un pendenza media di circa il 10%.

Ha orientamento Est-Ovest ed esposizione ad Est.

L'accesso si può avere da una strada che si dirama da via Loretana e

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

scende per un tratto parallela al fondo. Allo stato attuale è coltivato a seminativo. In alcuni tratti è attraversato da filari di alberi ad alto fusto.

La superficie totale è pari a 44.912 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

Gli immobili risultano intestati alla \_\_\_\_\_ con sede a Camerano (AN), p.i

Attualmente risultano liberi, senza contratto di affitto

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure reperite al Catasto Terreni del Comune di Camerano in data 03/05/2016 il fondo risulta composto dalle seguenti particelle di terreno:

- foglio 13 particella 296, seminativo arborato di classe 3, superficie 1.194 mq

- foglio 13 particella 298, seminativo arborato di classe 3, superficie 825 mq

- foglio 13 particella 299, seminativo arborato di classe 3, superficie 31.904 mq

- foglio 13 particella 302, seminativo arborato di classe 2, superficie 8.552 mq

- foglio 13 particella 304, seminativo di classe 4, superficie 1.368 mq

- foglio 13 particella 306, seminativo di classe 4, superficie 1.069 mq

I redditi e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

***Disciplina urbanistica***

I terreni ricadono per la quasi totalità in Area P1 di protezione all'interno del Piano del Parco del Monte Conero del Piano Regolatore Generale del Comune di Camerano, disciplinate dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare quasi tutta l'area ricade nella zona P1/3 Versanti, ad eccezione di una piccola porzione della particella 304, che ricade in zona P1/2 Aree di fondovalle. La particella 298, la più a monte, secondo le indicazioni del PRG sarebbe interessata dal passaggio di una futura strada.

Secondo le tavole del PRG, i terreni in oggetto sarebbero idonei all'installazione di impianti fotovoltaici fino ad una potenza di 20 kWp

***Stima del valore di mercato***

I Valori Agricoli Medi riportati dalla provincia di Ancona per l'anno 2016, relativamente alla Regione Agraria n. 6 "Colline litoranee di Ancona" di cui il Comune di Camerano fa parte danno un valore pari a 20.800 Euro/ha per i seminativi e per i seminativi arborati. Questi valori vengono utilizzati come base per indennizzi in caso di espropri.

Il CREA, Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria (ex INEA), principale ente di ricerca italiano sull'agroalimentare, indica una forbice di valori tra 15.000 e 22.000 Euro/ha per l'anno 2014, nel caso dei seminativi asciutti in provincia di Ancona. Per i seminativi collinari irrigui riporta valori tra 18.000 e 25.000 Euro/ha.

Aree agricole nelle vicinanze con caratteristiche simili offerte in vendita tramite avvisi diffusi in rete non sono state reperite.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

E' presente un'area agricola da bandire prossimamente all'asta relativamente ad una procedura esecutiva, posta nel comune di Castelfidardo, lungo la Strada Statale 16, di superficie pari ad 1 ettaro, inizialmente stimata a 40.000 Euro /ha nel 2012, ed attualmente offerta con base d'asta a 21.200 Euro /ha circa dopo sei ribassi.

Tenendo conto delle considerazioni esposte e delle caratteristiche dell'area, viene fissato un valore medio pari a 3 Euro /mq, da cui il valore totale arrotondato pari a:

$$V = 135.000 \text{ Euro}$$

**PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE (proprietà  
 , concesso in locazione finanziaria alla  
 )**

Il fabbricato si trova nel Comune di Camerano (AN) in via Dante Alighieri snc. Consiste in una porzione di un edificio a pianta rettangolare di dimensioni 49 m x 36,5 m con altezza esterna poco superiore agli 8 m, realizzato in base a Concessione Edilizia rilasciata nel 1992. Intorno è presente una corte comune ad altra proprietà, recintata ed asfaltata, che permette la circolazione dei mezzi e la sosta. Ha due ingressi carrabili, dei quali uno mette in comunicazione la corte suddetta con la proprietà confinante sul retro.

Distà circa 1 km dallo stabilimento di via Direttissima del Conero, a nord-ovest di questo, ed è situato oltre l'autostrada A14, raggiungibile da via Sbrozzola che lo collega anche alla zona industriale di Osimo stazione, pur rimanendo in posizione appartata e poco visibile.

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

***Descrizione dell'immobile***

E' stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato precompresso a due campate con travi di copertura a sezione variabile e tegoli a doppio T, tra i quali sono state ricavate alcune aperture per l'illuminazione naturale. I pilastri sono di dimensioni 50 x 50 cm posti ad interasse di 6 m longitudinalmente e 17,7 m trasversalmente. Le finestrate sulle pareti sono di tipo a nastro.

La porzione in oggetto corrisponde alla campata di destra osservando dal punto di accesso alla corte, con dimensioni di 49 m x 18,25 m, alla quale si aggiunge un'altra mezza campata posteriore, con dimensioni 24,5 m x 18,25 m, ed una porzione al primo piano, in corrispondenza della facciata dove è posto l'ingresso, di dimensioni 6,7 x 18,25 m.

Sulla facciata principale sono presenti due ingressi pedonali che danno accesso a due ambienti comunicanti tra loro. Sono pavimentati in materiale ceramico ed hanno altezza interna pari a 2,85 m. Dall'ambiente di sinistra si accede tramite una scala al piano superiore, anch'esso pavimentato in materiale ceramico, all'interno del quale è stato realizzato un soppalco in legno ed un servizio igienico. Le partizioni di questa porzione di immobile sono in cartongesso.

I pilastri del laboratorio sono conformati con mensole per l'appoggio di binari da carro ponte. L'altezza al colmo sotto i tegoli di copertura è pari a 8 m: sotto la trave principale è pari a 5,90 m; ai bordi, sotto le mensole per carro ponte, è pari a 4,40 m. La pavimentazione è in cemento con finitura di tipo industriale.

E' presente solo l'impianto elettrico ed un ventilconvettore nella



**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

zona di ingresso.

Le condizioni generali sono discrete: la pavimentazione del laboratorio è in alcune zone da sistemare, si notano alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, nella zona di ingresso è presente dell'umidità di risalita.

La qualità delle finiture è discreta.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito.

La superficie commerciale lorda, arrotondata, e determinata secondo le indicazioni riportate in premessa, è pari a 1.342 mq per il piano terra e a 122 mq per il primo piano

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'immobile è intestato a Ubi Leasing Spa con sede a Brescia, p.i. ...., concesso in locazione finanziaria a ..... con sede a Camerano (AN), p.i.

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano in data 06/05/2016 risulta:

- porzione coincidente con la campata di destra e primo piano: categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri), classe 2, consistenza 907 mq, superficie catastale 1.007 mq, distinto al foglio 15, particella 200, sub 2

- porzione coincidente con la mezza campata posteriore del laboratorio: categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri), classe 2,

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

consistenza 400 mq, superficie catastale 444 mq, distinto al foglio 15, particella 200, sub 3.

Le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione.

La rappresentazione catastale è leggermente difforme per quanto riguarda il posizionamento e la realizzazione di alcuni divisori interni e di qualche apertura. Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale.

#### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea D – Zona D1 di completamento produttivo e commerciale del Piano Regolatore del Comune di Camerano, disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. I principali indici edificatori sono i seguenti:

- SC = 0,5 mq /mq
- UF = 0,6 mq /mq per edifici esistenti
- DC = 5 m
- DF = 10 m
- DS = 10 m
- parcheggi pubblici ai margini del lotto pari a 5 mq /100 mq di SUL
- abitazione del titolare o del custode con SUL < 120 mq

Gli estremi delle autorizzazioni riguardanti il fabbricato sono stati ricavati dalla relazione agli atti e sono:

- Concessione Edilizia n. 2/1992 del 10/01/1992, prot. n. 4415
- Rilascio Agibilità prot. n. 3372

Sono da regolarizzare le incongruenze riscontrate nelle partizioni

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

dell'immobile segnalate per quanto riguarda la situazione catastale

***Stima del valore di mercato***

La superficie lorda commerciale totale omogeneizzata dell'immobile è pari a 1.464 mq.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per il periodo corrispondente al 2° semestre 2015 (ultimi dati pubblicati) fornisce valori unitari di mercato oscillanti tra 430 e 640 Euro /mq di superficie lorda commerciale, per capannoni tipici in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile.

Immobili posti nelle vicinanze con caratteristiche simili offerti in vendita tramite avvisi diffusi in rete sono poco presenti. E' stata reperita la seguente offerta commerciale:

- capannone in vendita nei pressi di Osimo Stazione, di superficie 2.500 mq comprensiva di uffici, con carroponete e corte ed altezza interna di circa 8 m, costruito nel 2009, offerto a 1.550.000 Euro, quindi ad un prezzo unitario di 550-600 Euro /mq considerando l'incidenza della corte

Alle offerte commerciali in genere viene detratto fino al 20% della richiesta per la definizione del prezzo finale.

Un immobile da bandire prossimamente all'asta relativamente ad una procedura esecutiva è il seguente:

- fabbricato sito in Camerano località Aspigo Terme composto da una parte adibita ad uffici edificata in calcestruzzo armato ed una

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

parte adibita a capannone realizzata con struttura in acciaio,  
edificato a partire dall'anno 1971, stimato ad un valore unitario  
di 850 Euro /mq, per una superficie omogeneizzata di circa 4.600  
mq

Dopo alcuni ribassi la prossima asta avrà come prezzo base un valore  
pari al 57% del valore iniziale di stima, cioè pari a 485 Euro /mq circa.

In definitiva, tenendo conto di quanto esposto, viene stabilito un  
valore unitario base di 500 Euro /mq.

Con i dati assunti si ottiene quindi, applicando i coefficienti di  
merito relativamente a posizione, taglio dimensionale, grado di  
manutenzione e di finitura il valore unitario pari a:

$$Vu = 500 \times 1,00 \text{ (taglio dimensionale)} \times 0,80 \text{ (posizione)} \times 0,95$$
$$\text{(manutenzione e finiture)} = 380 \text{ Euro /mq}$$

per cui il valore totale dell'immobile ammonta a:

$$V = 556.320 \text{ Euro}$$

A questo valore vanno detratti gli importi derivanti dalla  
regolarizzazione urbanistica e catastale stimabili in :

$$C = 4.000 \text{ Euro}$$

In definitiva il valore di mercato stimato per l'immobile, arrotondato,  
è pari a:

$$V = 552.000 \text{ Euro}$$

**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

## **CONCLUSIONI**

Si riepilogano i valori stimati di mercato e le superfici commerciali dei beni immobili di proprietà della ditta Gatto Spa in liquidazione e della porzione di capannone industriale concesso in locazione finanziaria dalla Ubi Leasing Spa:

- **Capannone industriale** di proprietà \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Camerano (AN) in via Direttissima del Conero nn. 35-37, consistente in un fabbricato adibito ad attività produttiva costruito per fasi successive a partire dagli anni '70 e fino a metà degli anni '90, composto da due porzioni, una con struttura in acciaio, l'altra con struttura in c.a.p., di superficie lorda commerciale pari a 20.245 mq, più zona uffici su due piani, di più recente ristrutturazione, di superficie lorda commerciale pari a 1.750 mq, più costruzioni accessorie di superficie lorda totale pari a 428 mq, più abitazione del custode di superficie lorda commerciale pari a 70 mq, più area scoperta suddivisa in area asfaltata di superficie 10.392 mq e area a verde di superficie 10.600 mq, e striscia di terreno di 399 mq fronte strada senza alcun valore di mercato, **valore stimato 7.508.000 Euro.**
- **Terreni agricoli** di proprietà \_\_\_\_\_, siti nel Comune di Camerano (AN), a circa 2 km dalla sede dell'azienda di via Direttissima del Conero, consistenti in un appezzamento di terreno a giacitura leggermente declive, con orientamento Est-Ovest ed esposizione ad Est, di superficie totale pari a 44.912 mq, **valore stimato 135.000 Euro.**

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moic  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336

- **Porzione di capannone industriale** di proprietà "Ubi Leasing Spa" e concesso in locazione finanziaria alla

\_\_\_\_\_ , sito nel Comune di Camerano (AN) in via Dante Alighieri snc, posto a circa 1 km dalla sede dell'azienda di via Direttissima del Conero, consistente in un fabbricato che si sviluppa al piano terra ed in parte al piano primo, di superficie lorda commerciale totale pari a pari a 1.464 mq, **valore stimato 552.000 Euro.**

Al fine di una maggiore appetibilità commerciale, date le rilevanti dimensioni dell'immobile industriale di via Direttissima del Conero, e la presenza di più ingressi carrabili, si potrebbe ipotizzare in una fase successiva una vendita frazionata dello stesso.

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere.

Moic, li 04/06/2016

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati  
  


**Geom. Andrea Frati**  
**via Gorizia n. 20, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel: 0731 703336**

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1. Visure catastali beni immobili di proprietà

Allegato 2. Mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali immobile

industriale in via Direttissima del Conero

Allegato 3. Stralci Piano Regolatore Generale immobile in via Direttissima

del Conero

Allegato 4. Mappa catastale terreni agricoli

Allegato 5. Stralci Piano Regolatore Generale terreni agricoli

Allegato 6. Visure catastali, mappa, elaborato planimetrico e planimetrie

catastali capannone industriale in via Alighieri, di proprietà Ubi Leasing

Spa, concesso in locazione finanziaria a XXXXXXXXXX

Allegato 7. Stralcio Piano Regolatore Generale immobile in via Alighieri

Allegato 8. Allegato fotografico